



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

DOC. ORDENACIÓN
ANEXO I TOMO III

ÁREA DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

AOP-07 JENARO
DE LA FUENTE



**ANEXO Nº 07 Á ORDENANZA 16:
JENARO DE LA FUENTE**



ÍNDICE

1	ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN.....	3
2	ALIÑACIÓNS E RASANTES	4
3	VOOS E SAÍNTES	4
4	DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos).....	4
5	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.....	5
	A. Ocupación	5
	B. Aproveitamento	5
	C. Usos	5
6	CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN DE TERCIARIO XERAL	6
	A. Ordenación General.	6
	B. Ocupación	7
	C. Aliñacións	7
	D. Rasantes	7
	E. Alturas	7
	F. Edificabilidade máxima.	7
	G. Condicións estéticas	8
	H. Usos	9
7	PLANOS DE ORDENACIÓN	9
	1. Estado Actual e Determinacións do PXOM.....	9
	2. Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións.	9
	3. Ordenación e Usos Pormenorizados.....	9



FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 07

NOME: JENARO DE LA FUENTE

DISTRITO: 5

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-07.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación en couzada pechada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establecese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente AOP recolle no substantivo a ordenación do “polígono de actuación para las obras de urbanización de la calle Jenaro de la Fuente” comprendido no PERI do Calvario, introducindo algunhas modificacións derivadas do “estudio de estratexias para a rehabilitación e revitalización do barrio de O Calvario” elaborado polo Concello de Vigo no ano 2000 e que o PXOM asume como directriz de actuación por encaixar plenamente nos criterios xerais adoptados.

Estas modificacións refírense a ordenación polo miúdo da peza urbana coñecida como Edificio Bandeira que se quere destinar para usos comerciais e dotación de aparcamentos, e cuxa posición se modifica para posibilitar a ampliación da rúa Vizcaya.

Faise ademais, segundo as recomendacións do referido “estudio de estratexias...”, a expresa previsión dun aparcamento público soterrado ao longo de toda a rúa Jenaro de la Fuente, para deste xeito resolver os déficits que desta dotación existen no barrio, contando un desenvolvemento harmónico e sostible.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.



2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas.

3 VOOS E SALIENTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da aceira será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores poderanse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

Nos patios de interiores de parcela prohíbense todo tipo de voos en aplicación do Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, a fin de que non se reduzan as condicións hixiénicas.

Nos Patios de couzada poderanse realizar salientes, voos e corpos voados en condicións análogas que nas fachadas de aliñación de rúa, sempre que se respecten tres (3) metros ó fondo de parcela desde o punto máis saliente.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de cento vinte (120) centímetros.

4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN 9	P.10:	876 m ²
CUARTEIRÓN 9	P.19:	3.580 m ²
CUARTEIRÓN 9	P.20:	475 m ²



TOTAL: 4.931 m²

5 CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Condicións xerais dos Cuarteiróns: M1, M2, M3, M5, M6, M7, M8 e M9

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será a indicada nos planos de Ordenación e Usos Pormenorizados.

B. Aproveitamento

O dereito de aproveitamento para as diferentes parcelas e couzadas, edificabilidades máximas de usos lucrativos, correspóndese co produto resultante entre a superficie de ocupación sinalada nos planos polo número de plantas reflectidas no Plano de Ordenación e Usos Pormenorizados.

C. Usos

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

Categoría 2ª. Vivenda multifamiliar, ou colectiva, cando sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha ou en varias edificacións, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

2. *Usos Compatíbeis*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22.

3. *Usos Prohibidos*:

- Os restantes.



6 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN DE TERCIARIO XERAL

Condicións xerais do Cuarteirón M4

A. Ordenación General.

A edificación establecerase na posición definida nos planos de ordenación. No edificio Bandeira que esta incluído no catálogo de edificios, bens e elementos protexidos do concello, estando o seu grado de protección reflectido na ficha A_30.



B. Ocupación

A ocupación, segundo as plantas será a seguinte:

Planta	Ocupación %	Ocupación m ²
Sotos	100%	2.467 m ²
Semisoto	80%	1.976 m ²
Resto de plantas	57%	1.410 m ²

C. Aliñacións

As aliñacións son as definidas nos planos, diferenciando a correspondente ao semisoto das plantas sobre rasantes, plantas baixa, primeira e segunda defínense as dimensións das fachadas de 52,80 m nos seus lados lonxitudinais e 26,70 m nos seus lados transversais.

D. Rasantes

Defínense en relación coas rasantes das rúas perimetrais e referéncianse nos planos correspondentes.

E. Alturas

O conxunto de plantas que sobresaen da rasante. En canto ás alturas do edificio, ademais de sotos e semisotos sumaranse ás plantas baixa e planta primeira do edificio orixinal unha segunda planta coa mesma altura libre da inmediatamente inferior. Cubrirase o edificio cunha cuberta acristalada na súa parte central e con terrazas laterais cun peto de tal altura que permita amparar visualmente os elementos de climatización e que non supere os 7,15 m de altura total desde a cornixa do edificio actual. As definicións dimensionais recóllense nos planos.

A altura de coroación en metros, non será superior a 23 metros

F. Edificabilidade máxima.

A edificabilidade máxima permitida computable é de 8.473 m².

A edificabilidade computarase de acordo aos criterios establecidos no Título VI das Normas Urbanísticas; distribuirase entre as plantas baixa, primeira e segunda, así como na superficie



computable do semisoto. Identifícase en planos esta zona.

As áreas abertas de comunicación entre plantas, de continuidade espacial, non computan edificabilidade.

A relación de superficies do seguinte cadro establece os máximos edificables por cada planta.

PLANTA	SUPERFICIE COMPUTABLE
Soto -3	---
Soto -2	---
Soto -1	2.467 m ²
Semisoto	1.976 m ²
Baixa	1.344 m ²
Primeira	1.343 m ²
Segunda	1.343 m ²
Superf. máx. plantas Baixa, 1ª e 2ª:	4.030 m ²
<hr/>	
SUPERF. MAX. EDIFICABLE	8.473 m ²

G. Condicións estéticas

Establécense as seguintes condicións estéticas que se detallan nos planos.

1.- Mantemento da fachada do edificio actual, planta baixa e planta superior, onde os ocos poderán ser cegados con material escuro. Permitiranse pequenas variacións nas dimensións e/ou localización dos ocos que dan acceso ao novo edificio, aos cales se lle poderán incorporar elementos lixeiros que permitan resaltar o seu carácter de entrada, tais como pérgolas ou lousas. As modificacións non substanciais xeradas por cambios na ubicación de devanditos accesos non suporán modificacións desta ordenación.

2.- Superposición dun corpo engadido que aloxará unha planta, ademais do espazo necesario en cuberta para aloxar a maquinaria de climatización. Dito volume presentará unha imaxe continua e neutra marcando a súa diferenciación coa fachada do edificio a conservar pero sen establecer competencia directa con ela, senón complementándoa e poñéndoa en valor; para elo as fachadas lonxitudinais do volume engadido ás rúas Vizcaya e Jenaro de la Fuente, estarán desprovistas de ocos, mentres as das rúas Extremadura e Aragón realizaranse grandes aperturas a través das que



se establecerá o diálogo do edificio co entorno próximo. A fachada poderá soportar, sempre de acordo co que estableza a ordenanza municipal de publicidade exterior, xa sexa na súa totalidade ou en parte, paneis de proxección de mensaxes publicitarios, sempre dinámicos, que potenciarán a separación de “o preexistente e o novo” e que pretenden, como xa se dixo nos criterios estéticos, transcender a actividade prevista para o edificio.

3.- O corpo inferior, que recolle as diferenzas de cota da parcela, tratarase de tal xeito que solucione as necesidades de escaparate, así como de acceso á planta semisoto, utilizándose a pedra como material de basamento e o vidro nas partes transparentes ou translúcidas.

H. Usos

Uso pormenorizado: Terciario Xeral

- Comercio, todas as Categorías.
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª e 9ª
- Recreativo e Reunión, Categorías 10ª e 11ª.
- Uso Garaxe-Aparcamiento

7 PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

- 1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM.
- 2.- Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións.
- 3.- Ordenación e Usos Pormenorizados.